

Ce document est une communication publicitaire. Comme tout investissement immobilier, investir dans une SCPI présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité, un risque lié à l'évolution des marchés immobiliers et, s'agissant de CRISTAL Care, un risque de change lié à son exposition internationale. La diversification géographique et typologique du portefeuille ne peut être garantie par la Société de gestion. Les investisseurs potentiels sont invités à se référer aux statuts, à la note d'information et au document d'information clés de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

L'alliance de deux expertises : immobilier et santé



Inter Gestion REIM

Acteur historique sur le marché des SCPI, Inter Gestion REIM développe une **offre d'épargne immobilière** depuis plus de trois décennies, portée par une équipe couvrant l'**ensemble de la chaîne de valeur immobilière**. Fondée sur de solides convictions de gestion, la Société de gestion met son **indépendance au service des épargnants** et défend une **vision long terme** de l'investissement, tout en plaçant l'humain au cœur de sa mission.

SPHERE Investments

Ancrée aux États-Unis et en Europe, SPHERE Investments se positionne comme un acteur pionnier à la croisée des **enjeux de santé** et de l'**investissement immobilier**. Animée par la volonté d'améliorer la santé publique mondiale, elle propose une approche novatrice de la santé en **repensant l'écosystème dans sa globalité**, s'appuyant sur l'expertise d'une équipe franco-américaine composée de **professionnels de l'immobilier** mais aussi de **spécialistes de la santé**.

SPHERE
INVESTMENTS

Caractéristiques

Statut juridique du FIA & nom du produit

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable
CRISTAL Care

Durée de détention recommandée

10 ans au minimum.

Entrée en Jouissance

Le 1^{er} jour du 6^e mois suivant l'enregistrement de la souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés au prorata temporis.

Investisseurs de détail ciblés

Ce produit est à destination de tous types d'investisseurs. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques « d'US Person » (Décret n°2015-1 du 2 janvier 2015 dite « loi Fatca »).

Frais de souscription

Commission de souscription : 10% TTI de frais de collecte et 2% TTI de frais de recherche foncière soit : 12% TTI du prix de souscription.

Frais supportés par la SCPI

Commission de gestion annuelle :

- Actifs situés en Europe géographique : 13,20% TTC des produits locatifs et financiers HT encaissés, tels que définis à l'assiette de la commission de gestion
- Actifs situés en Amérique du Nord : 14,50% TTC des produits locatifs et financiers HT encaissés, tels que définis à l'assiette de la commission de gestion

Commission d'acquisition des actifs :

- Actifs situés en Europe géographique : 1,50% toutes taxes incluses du coût global d'acquisition
- Actifs situés en Amérique du Nord : 2,00% toutes taxes incluses du coût global d'acquisition

Commission de cession des actifs :

- 1% TTI du prix de vente net + 20% du montant de la plus-value nette réalisée, lorsque la cession d'un actif immobilier donne lieu à la réalisation d'une plus-value, plafonnés à 8% du prix de cession net de l'actif concerné.
- La Société de gestion peut percevoir une quote-part de la plus-value nette réalisée lors de la cession d'un actif immobilier, y compris en cas de baisse de la valeur de la part, dès lors que cette cession génère une plus-value. Les décisions de cession sont prises dans le respect des règles applicables en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux :

- Actifs situés en Europe géographique : 2,50% hors taxes, augmenté, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée applicable selon la réglementation en vigueur, calculée sur le montant global TTC des travaux réalisés
- Actifs situés en Amérique du Nord : 5,00% hors taxes, augmenté, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée applicable selon la réglementation en vigueur, calculée sur le montant global TTC des travaux réalisés

Classification SFDR

Article 8.

Fiscalité

Revenus fonciers et revenus financiers. Plus-values immobilières potentielles en cas de revente.

Recours à l'emprunt

La SCPI peut recourir à l'emprunt bancaire dans la limite d'un montant qui ne pourra dépasser 50% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

CRISTAL Care

Société civile de placement immobilier à capital variable • VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 26-22 du 4 août 2026 • RCS PARIS : 106 825 474 • 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

Bien préparer votre projet

Avant d'investir dans un placement financier, il est important de bien comprendre la nature, les caractéristiques et les risques du produit. De plus amples informations sur la SCPI et sur les derniers prix des parts, le document d'informations clés (DIC PRIIPS), la note d'information en cours de validité (reprenant la description de la stratégie d'investissement, des objectifs et des risques de la SCPI), les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin d'information sont disponibles en langue française et gratuitement sur le site www.inter-gestion.com.

Objectifs de la SCPI :

- La politique d'investissement de la SCPI CRISTAL Care repose sur une approche de long terme visant la constitution, la détention et la valorisation progressive d'un patrimoine immobilier destiné à être conservé majoritairement sur des horizons compatibles avec les cycles immobiliers.
- La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier diversifié à l'échelle mondiale, avec une orientation prioritaire vers l'Amérique du Nord, et en particulier les États-Unis, ainsi que vers les marchés de l'Europe géographique. L'orientation géographique internationale de la SCPI répond à une logique de diversification de long terme, visant à répartir les investissements sur des zones économiques présentant des cycles immobiliers, réglementaires et économiques distincts, sans objectif de rotation rapide du patrimoine.
- Les investissements sont réalisés selon une logique de hiérarchisation des usages, les actifs à dominante santé constituant le socle principal du patrimoine, complété par une poche complémentaire de diversification portant sur d'autres typologies d'actifs et contribuant à renforcer la mutualisation globale des risques.
- Les investissements porteront sur des immeubles ou des fractions d'immeubles à vocation commerciale, tertiaire et relevant de typologies immobilières alternatives, notamment des actifs spécialisés tels que la logistique, ainsi que, de manière complémentaire, sur des actifs résidentiels.
- Les immeubles pourront être acquis achevés ou en état futur d'achèvement. Ils pourront, le cas échéant, faire l'objet de travaux de rénovation, de restructuration ou de réhabilitation, dans le respect de la réglementation applicable aux SCPI.
- Attentive à la qualité des locataires et à la solidité des modèles économiques sous-jacents, la SCPI CRISTAL Care vise la recherche d'une performance globale reposant à la fois sur les revenus potentiels distribués et sur les perspectives de valorisation des actifs, sans que ces éléments ne puissent être garantis.

Risque de liquidité

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté.

Avis
Vérifiés



4.6

Calculé à partir
de 871 avis obtenus
depuis le 22/02/2023.

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.



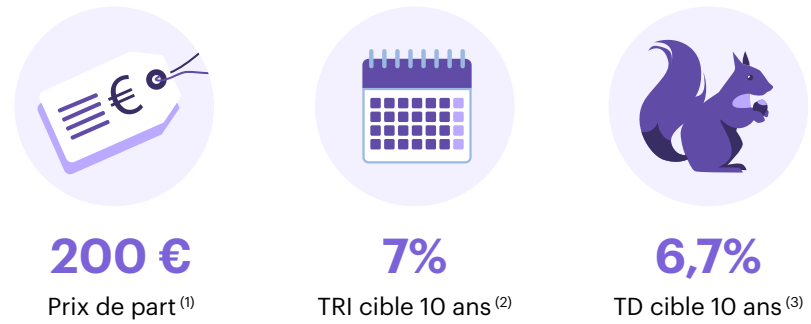
Investir dès aujourd’hui dans la santé de demain

Issue d’une alliance stratégique entre **Inter Gestion REIM** et **SPHERE Investments**, CRISTAL Care réinvente l’investissement dans l’immobilier de santé en unissant les **expertises complémentaires** de deux acteurs reconnus dans leurs domaines d’activité.

Forte des 35 années d’expérience d’Inter Gestion REIM dans la **gestion immobilière**, la SCPI s’appuie sur les **outils avancés d’analyse de données de santé** développés par SPHERE Investments et accélérés par l’intelligence artificielle. Elle mobilise des technologies et des savoir-faire éprouvés pour **identifier des tendances de marché** et **sélectionner des actifs immobiliers adaptés** aux évolutions démographiques, économiques et sociales propres à chaque territoire.

Portée par une vision prospective de la santé, CRISTAL Care oriente ses investissements vers des **infrastructures dédiées à la santé de demain**, favorisant **l’amélioration de la qualité de vie** par des solutions innovantes, préventives et centrées sur l’humain, soutenues par les nouvelles technologies.

La SCPI de la Santé globale en quelques chiffres



Les performances ne sont pas garanties. Les performances futures sont soumises à l’impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l’avenir. L’investissement peut présenter une perte financière s’il n’est pas assorti d’une garantie sur le capital.

(1) Hors phase sponsor. **(2)** Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d’un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d’acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement et aux conditions actuelles ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l’évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l’investissement ou le produit. **(3)** Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l’associé, versé au titre de l’année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l’année n. Le taux de distribution présenté peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l’impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé.

CRISTAL
Care

Des biens sélectionnés avec soin

Avec une approche holistique de la santé – intégrant les soins mais aussi la prévention et le bien-être – CRISTAL Care s’inscrit dans un **changement de paradigme** indispensable pour **appréhender la santé dans toute sa complexité**. En prenant en compte toutes les activités qui façonnent et préservent durablement la qualité de vie, la SCPI se positionne sur un **marché cinq fois plus important** que celui de la santé traditionnelle⁽⁴⁾, centrée uniquement sur les soins médicaux.

Sa stratégie repose sur une **sélection rigoureuse d’actifs immobiliers** contribuant au **développement d’écosystèmes de santé modernes**, tels que les centres de rééducation, les cliniques de pointe ou encore les résidences pour soignants. Elle permet ainsi d’offrir aux investisseurs une solution d’épargne **en phase avec les évolutions structurelles** du marché sur le long terme.

Bien que les actifs de santé demeurent le socle principal de son patrimoine, la SCPI conserve la possibilité d’investir dans d’autres **typologies immobilières** afin de renforcer la **diversification de son portefeuille**. Ces investissements sont sélectionnés selon leur pertinence économique à long terme et leur adéquation avec la stratégie d’investissement du fonds.

Résolument internationale, CRISTAL Care investit dans des **marchés dynamiques et porteurs**, notamment aux **États-Unis** et en **Europe**⁽⁵⁾. La Société de gestion vise à constituer progressivement un portefeuille diversifié sur le plan géographique et typologique, sans que cette diversification ne puisse être garantie à tout moment.

La politique d’investissement est susceptible d’exposer les investisseurs à différents risques, lesquels sont décrits dans la note d’information.

(4) Source : Modèle SPHERE Investment Research, élaboré à partir de données publiques de Clarion Partners / Rosen Consulting Group, Grand View Research, Research and Markets, NIC MAP Vision, NCREIF, JLL et CMS.
(5) Uniquement dans des pays disposant d’une convention fiscale bilatérale avec la France.



Emilien Rodriguez
Directeur Général délégué

“
Notre santé est précieuse et dépasse largement le seul prisme de la maladie ou de la fin de vie. Elle se cultive au quotidien, à travers notre alimentation, notre activité physique, notre environnement et notre accès à la prévention.

CRISTAL Care redéfinit la vision des SCPI Santé, avec une lecture 360° orientée vers la vie : elle investit dans des biens immobiliers conçus pour améliorer et préserver durablement la qualité de vie et le bien-être de tous.



CRISTAL Care s’engage aux côtés de la Croix-Rouge française

Reconnue fonds de partage, CRISTAL Care reverse jusqu’à **5 € tous les 1 000 €⁽⁶⁾** de résultat distribuable à la **Croix-Rouge française**. Depuis plus de 160 ans, l’association reconnue d’utilité publique accompagne les populations vulnérables en France et à l’international dans les domaines de l’**aide humanitaire**, de l’**action sociale**, de la **santé** et de la **formation**.



(6) Ce versement éventuel est apprécié annuellement par la Société de gestion, au regard de la situation financière de la SCPI et dans le respect de l’intérêt des associés. Son montant est donc susceptible d’être nul. Le don étant réalisé par la SCPI, l’avantage fiscal afférent bénéficiera à la SCPI et donc aux associés.

Classification SFDR

CRISTAL Care répond aux exigences de transparence imposées par l’Art. 8 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure).

Risques

Les informations complètes sur les risques liés à la souscription aux parts de la SCPI peuvent être consultées dans la note d’information de la SCPI.

L’indicateur synthétique de risque est de 4 sur 7 : Il permet d’apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d’autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d’une impossibilité de la Société de gestion de vous payer. L’indicateur de risque part de l’hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 ans minimum. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Risque fiscal : Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI est susceptible d’évoluer au cours de la durée de détention des parts.

Risque de perte en capital : Le capital investi n’est pas garanti. La valeur des parts dépend des marchés immobiliers et locatifs, cycliques par nature. Les dividendes potentiels ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la baisse.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l’objectif de gestion.

Risque lié à l’endettement de la SCPI : Recourir à l’emprunt accroît l’exposition aux risques de marché. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. En cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l’associé devra compenser la différence

éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

Risque lié à l’endettement du porteur de parts : Recourir à l’emprunt accroît l’exposition aux risques de marché. En cas de défaillance de l’emprunteur, le prêteur peut exiger la vente des parts nanties. Si le rendement est plus faible que prévu, l’investisseur supporte la différence entre le service de l’emprunt et le dividende perçu.

Risques liés au marché immobilier : Les investissements de la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention d’actifs immobiliers. La valorisation du portefeuille peut varier à la hausse comme à la baisse.

Risques liés à l’investissement dans des actifs situés en Amérique du Nord : Les actifs immobiliers situés en Amérique du Nord sont soumis à un environnement juridique, fiscal et réglementaire spécifique et évolutif, à des conditions économiques et immobilières locales pouvant différer sensiblement des marchés européens.

Risque de contrepartie : Il s’agit du risque de défaillance d’une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement.

Risque de liquidité : La sortie n’est possible que s’il existe une contrepartie à l’achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté.

Risque de taux de change : La SCPI présente un risque de change dans le cadre d’investissements réalisés dans des pays hors zone euro. La Société de gestion ne met pas en œuvre de politique de couverture systématique de ce risque, mais pourra y recourir ponctuellement si les conditions de marché et l’intérêt des associés le justifient.

Risque de durabilité : La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l’investissement, à la société ou à la gouvernance, qui, s’ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important sur la valeur de l’investissement.